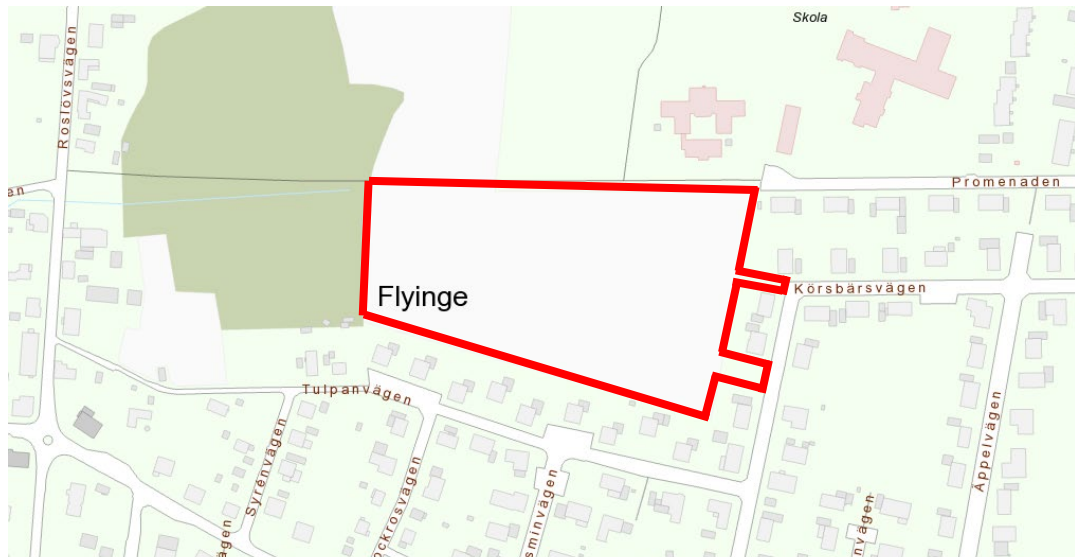


Planbeskrivning

Detaljplan för Östra Gårdstånga 17:1 och del av
Östra Gårdstånga 19:1 i Flyinge, Eslövs kommun
Antagandehandling



Kartbild som visar planområdets placering i Flyinge tätort.

Diarienummer: KS 2016/87

Upprättad: 2025-10-15

Standardförfarande:



*Antagen av kommunstyrelsen 2025-12-02, § 176
Fått laga kraft 2026-05-05*

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan skyfallshantering, höjdsättningsplan, ledningsplan, sektioner 4254-M2-M-01.1-02 (Griab, 2023-02-27)
- Dagvattenberäkning, 4254 (Griab, 2023-02-07)
- Arkeologisk utredning steg 2 (Skånearkeologi, 2021-06-07)
- Trafikutredning, inklusive trafikbullerbedömning (Tyréns, 2020-08-28)
- Miljöteknisk markundersökning (Miljöfirman, 2020-08-25)
- Flyinge skyfallsanalys (Tyréns, 2018-08-14)
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR (Geoexperten, 2012-04-12)
- PM Dagvatten och skyfall för Östra Gårdsstånga 17:1, med tillhörande ritningsbilaga (illustrationsplan, underlag avrinning till magasin, höjdsättningsplan, ledningsplan, sektioner) (Griab, 2025-04-23)

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.

Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

INLEDNING

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra bostäder i centrala Flyinge som utformningsmässigt ska ansluta till kringliggande bebyggelse. Syftet är även att planlägga ett naturområde för att fördröja dagvatten och skyfall.

SAMMANFATTNING

Den planerade bebyggelsen är ett förtätningsprojekt i Flyinge som möjliggör bostäder med korta avstånd till viktiga målpunkter. Flyinge har haft en hög befolkningstillväxt och behovet av fler bostäder har därmed också ökat.

2016-04-12 (§52) beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott att detaljplanearbete skulle påbörjas. Planförslaget bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan för Eslöv, Översiktsplan Eslöv 2035. Planprocessen genomförs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan-och bygglagen (PBL).

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel miljökonsekvenser.

HUVUDSAKLIGA ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Sedan granskningen har planförslaget justerats efter inkomna yttranden och förändrade förutsättningar. Sedan granskningen har följande ändringar gjorts.

Plankarta

GATA har justerats i anslutning till naturmarken, så att gatan inte sticker ut och hörnavskärningar i korsningarna har gjorts.

Område för nätstation, E₁, har justerats något efter granskning för att underlätta för drift och underhåll.

Planbestämmelse om begränsning av markens utnyttjande (prickmark) har justerats från ”marken får inte förses med byggnadsverk” till ”marken får inte förses med byggnad”. Det innebär att andra anläggningar än byggnader får uppföras, till exempel en mur.

Prickmarkens utbredning har utökats intill befintlig bebyggelse i söder och öster. Detta för att begränsa bebyggelsens närhet till befintliga fastigheter.

Planbestämmelse om högsta höjd på komplementbyggnader har justerats från 3 meter till 4 meter, så att högsta nockhöjd på komplementbyggnader ska stämma överens med icke bygglovspliktiga komplementbyggnader enligt PBL.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tagits bort på allmän plats, eftersom den allmänna platsen är till för gemensamma behov och regleringen därmed inte behövs.

Planbestämmelse fördröjning₁ har kompletterats med volym för skyfall (1500 m³) och volymen för dagvatten har minskats från 590 m³ till 400 m³.

Markanvändningen för tre grönstråk har ändrats från NATUR till PARK för att områdena behöver en viss skötsel och drift för att vara tillgängliga som promenadstråk.

Planbestämmelser för utnyttjandegrad har ändrats för att planförslaget ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt oberoende av om upplåtelseformen blir bostadsrätt eller äganderätt. Granskningsförslaget var framför allt anpassat för ett uppförande av bostäder med bostadsrätt. Vid ett genomförande av detaljplanen där det uppförs 7 parhus (14 parhustomter) och 17 radhus (17 radhustomter) i enlighet med Obos förslag innebär den nya regleringen av utnyttjandegraden att den största tillåtna byggnadsarean inom planområdet blir lägre jämfört med regleringen av utnyttjandegraden som var i granskningsförslaget.

Planbestämmelser om placering av byggnader har lagts till för att säkerställa ett minsta avstånd mellan byggnader när de inte är sammanbyggda i fastighetsgräns/tomtgräns.

Planbestämmelse om utformning har ändrats så att det enbart är tillåtet med friliggande enbostadshus, radhus eller parhus (kedjehus har tagits bort).

Planbestämmelse om största byggnadsarea för komplementbyggnader har tagits bort eftersom komplementbyggnader ingår i nu föreslagen reglering av största byggnadsarea.

Planbeskrivning

Dagvattenlösningen har ändrats sedan granskningen och som underlag har nytt PM tagits fram: *PM Dagvatten och skyfall för Östra Gårdsstånga 17:1*, med tillhörande ritningsbilaga (illustrationsplan, underlag avrinning till magasin, höjdsättningsplan, ledningsplan, sektioner) (Griab, 2025-04-23). Planbeskrivningen har justerats för att beskriva ny dagvattenlösning.

Planbeskrivningen har också justerats och kompletterats gällande text om natur och ekosystemtjänster, barnrättsfrågor, grundvatten, brand-klassat utförande, avtal, fastighetsbildningsfrågor samt om de planbestämmelser som har ändrats och lagts till i plankartan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
SYFTE	3
SAMMANFATTNING	3
HUVUDSAKLIGA ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING	3
PLANFÖRSLAG	7
PLANSÖKANDE	7
PLANENS SYFTE	7
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	7
MARKANVÄNDNING	7
TRAFIK	11
BULLER	11
NATUR OCH PARK	12
EKOSYSTEMTJÄNSTER	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
SÄKERHET OCH HÄLSA	15
SOCIALA ASPEKTER	15
FÖRUTSÄTTNINGAR	17
PLANDATA	17
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	17
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	18
KULTURMILJÖ	18
SERVICE	18
TRAFIK	18
NATUR	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
KONSEKVENSER	23
MILJÖKONSEKVENSER	23
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	23
DAGVATTEN OCH SKYFALL	23
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	23
BIOTOPSKYDDSSOMRÅDE	24
MARK OCH GRUNDLÄGGNING	24
MARKRADON	24

MARKFÖRORENINGAR	24
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	24
LANDSKAPSBILD	25
ARKEOLOGI	25
SOLFÖRHÅLLANDEN	25
TRAFIK	25
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING	25
HÄLSA OCH SÄKERHET	25
SOCIALA KONSEKVENSER	25
GENOMFÖRANDE	27
ORGANISATORISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	27
TEKNISKA FRÅGOR	28
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	28

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är fastighetsutvecklaren OBOS Sverige AB som är fastighetsägare till Östra Gårdstånga 17:1.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra bostäder i centrala Flyinge som utformningsmässigt ska ansluta till kringliggande bebyggelse. Syftet är även att planlägga ett naturområde för att fördröja dagvatten och skyfall.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Följande utredningar har beställts under framtagandet av detaljplanen:

- Illustrationsplan skyfallshantering, höjdsättningsplan, ledningsplan, sektioner /4254-M2-M-01.1-02 (Griab, 2023-02-27)
- Dagvattenberäkning, Eslövs kommun /4254 (Griab, 2023-02-07)
- Arkeologisk utredning steg 2 (Skånearkeologi, 2021-06-07)
- Trafikutredning, inklusive trafikbulerbedömning (Tyréns, 2020-08-28)
- Miljöteknisk markundersökning (Miljöfirman, 2020-08-25)
- Flyinge skyfallsanalys (Tyréns, 2018-08-14)
- PM Dagvatten och skyfall för Östra Gårdstånga 17:1, med tillhörande ritningsbilaga (illustrationsplan, underlag avrinning till magasin, höjdsättningsplan, ledningsplan, sektioner) (Griab, 2025-04-23)

Samtliga utredningar förutom Flyinge skyfallsanalys är beställda och bekostade av exploitören. Skyfallsanalysen är beställd och bekostad av Eslövs kommun och utgör ett planeringsunderlag för hela Flyinge by.

MARKANVÄNDNING

Ny bebyggelse

Den östra delen av planområdet regleras för markanvändningen **B-Bostäder**. Bestämmelse om **utformning** av kvartersmarken (mark planlagd för bostäder) reglerar att endast friliggande enbostadshus, radhus eller parhus, med tillhörande komplementbyggnader, får uppföras inom planområdet. De föreslagna bostadstyperna syftar till att utöka variationen av bostäder i Flyinge och att komplettera det befintliga bostadsområdet. För huvudbyggnader inom användningen bostäder regleras att **takvinkel** ska vara som minst 12 grader (**o₁**) och som mest 45 grader (**o₂**).

För byggrätterna centralt i det nya bostadsområdet är tillåten **nockhöjd (h₁)** 9,5 meter för huvudbyggnad, vilket medger tvåvåningshus. Största tillåtna **byggnadsarea (e₁)** är 80 kvadratmeter per bostadstomt för radhus och parhus.

För byggrätterna som gränsar mot befintlig bebyggelse är tillåten **nockhöjd (h₂)** 6 meter för huvudbyggnad, vilket medger envåningshus. Största tillåtna **byggnadsarea (e₂)** är 115 kvadratmeter per bostadstomt för radhus och parhus.

Den största tillåtna byggnadsarean, utnyttjandegraden, för radhus och parhus är därmed högre i de områden som tillåter den lägre nockhöjden på 6 meter och lägre i de områden som tillåter den högre nockhöjden på 9,5 meter.

För friliggande enbostadshus är största **tillåtna byggnadsarea (e_3)** 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet och gäller inom alla områden.

Regleringen av största byggnadsarea (e_1 , e_2 , e_3) omfattar både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Högsta tillåtna **nockhöjd (h_3)** för komplementbyggnader är 4 meter.

Byggrätten begränsas i delar av planområdet med bestämmelse om att **”Marken får inte förses med byggnad (så kallad prickmark)**. Planbestämmelsen syftar till att upprätthålla ett respektavstånd till grannfastighet och till allmän platsmark och säkra möjlighet till skötsel av byggnader från egen fastighet. Prickmarken mot gator och allmän plats är 3 meter bred och mot befintliga grannfastigheter med bostäder är den 4 meter bred.

Planbestämmelser om placering **”Radhus och parhus ska sammanbyggas eller placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns/tomtgräns, gäller ej fastighetsgräns mot allmän plats”, ”Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, gäller ej fastighetsgräns mot allmän plats”** samt **”Komplementbyggnader ska sammanbyggas i fastighetsgräns/tomtgräns eller placeras minst 1 meter från fastighetsgräns/tomtgräns, gäller ej fastighetsgräns mot allmän plats”** reglerar ett minsta avstånd mellan byggnader när de inte är sammanbyggda i fastighetsgräns/tomtgräns.

I nordvästra och nordöstra delen av kvartersmarken finns bredare prickmark och bestämmelsen u_1 **”Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar”**. Detta i syfte att säkerställa åtkomst till befintliga och tillkommande ledningar.



Obos har provat förslaget till detaljplan genom att ta fram ett utformningsförslag som planbestämmelserna medger. Lägre bebyggelse med radhus i en våning föreslås mot befintlig bebyggelse. Radhusen föreslås i grupper om fyra, tre och två hus. Parhus på två våningar placeras centralt inom det nya bostadsområdet. Utformningsförslaget möjliggör cirka 30 bostäder.



Illustration som visar förslag på utformning och möjligt val av byggnadsmaterial för radhus. (Obos 2021-01-15).



Illustration som visar förslag på utformning och möjligt val av byggnadsmaterial för parhus. (Obos 2022-06-23).

TRAFIK

Biltrafik

Angöring för biltrafik till planområdets bostäder sker via Körsbärsvägen. Gatunätet inom planområdet är utformat som en slinga som ansluter till Körsbärsvägen och planläggs med **GATA**. Gatuområdet är 6 meter brett, förutom i den kortare gatudelen i norr, där det är 5,5 meter.

Gång- och cykeltrafik

Gående och cyklister kan nå planområdets bostäder via Körsbärsvägen, alternativt från Promenaden, norr om planområdet. Inom planområdet sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik.

I den västra delen av planområdet finns ett befintligt gångstråk som löper snett igenom naturmarken, från Tulpanvägen i söder till Promenaden i norr. Detta gångstråk kommer att behöva dras om, där damm för dagvattenhantering kommer att anläggas. I detaljplanen finns bestämmelsen **gång₁** för att säkerställa gångvägen.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför inga förändringar för kollektivtrafiken i området.

Parkering

Parkering anordnas på den egna bostadstomten i enlighet med Eslövs kommuns parkeringsnorm.

BULLER

Trafikbuller

Planområdet ligger i Flyinge som domineras av villabebyggelse. De närmaste gatorna är Körsbärsvägen och Tulpanvägen med mycket låga trafikmängder och en hastighetsgräns på 30 km/h.

En trafikutredning med trafikbullerbedömning enligt prognosår 2040 har genomförts av Tyréns (2020-08-28). Utredningen utgår från planförslagets utformning i samrådsskedet. Kommunen bedömer att utredningen fortfarande är aktuell eftersom antalet bostäder som kan uppföras fortsatt är cirka 30 stycken samt att det ena alternativet som utredningen har utrett utgår från att all trafik kör via utfarten som föreslås i aktuellt planförslag. Utredningen visar att en utbyggnad enligt planförslaget beräknas öka den ekvivalenta ljudvolymen (ljudvolymens medelvärde) med 2-3 dBA utmed Körsbärsvägen och 0-1 dBA utmed Stockrosvägen. De beräknade bullernivåerna ligger väl under 55 dBA ekvivalentnivå som är riktvärdet vid befintlig bebyggelse vid väsentlig ombyggnad.

Trafikbullerutredningen visar att nivåerna inom planområdet ligger väl under riktvärdena och att det inte finns behov av bullerskyddsåtgärder. Även riktvärden för uteplats uppfylls med god marginal.

NATUR OCH PARK

I planområdets västra del finns en större yta **NATUR** med syfte att bevara naturmarken, skapa avstånd mellan bostadsbebyggelsen och den intilliggande Alsumpskogen och möjliggöra plats för ytor för fördröjning av dagvatten och skyfall. Planläggning av natur innebär att naturmarken fortsatt är tillgänglig för allmänheten. Det är även möjligt att utveckla naturvärdena på platsen och öka den biologiska mångfalden. I planen regleras vilken volym fördröjningsmagasin för dagvatten, respektive plats för utjämning av skyfall, ska ha: **fördröjning₁ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 400 m³ och plats för utjämning för skyfall med en volym av 1500 m³.**

Centralt i det nya bostadsområdet och norr om bostadsområdet möjliggörs för **PARK**. I den centrala, fem meter breda, parkremsan kommer det bland annat att läggas ledningar och marken kommer också att fungera som promenadväg samt rinnväg vid skyfall. Den norra parkmarken syftar till att skapa utrymme mellan bostadsområdet och diket för att möjliggöra skötsel av diket och att skapa utrymme för passage för gående. Stråken planläggs för **PARK** utifrån att det kommer att krävas en viss skötsel och drift för att de ska kunna användas för planerad funktion.

Intill anslutningsvägen för biltrafik mot Körbärsvägen finns två remsor med användningen **PARK** i syfte att skapa avstånd från gata till intilliggande bostadshus. Gräsytan på andra sidan Körbärsvägen, i det intilliggande bostadsområdet, har användningen park och syftet är att ansluta till den användningen.

EKOSystemTJÄNSTER

Eslövs kommun har utvärderat vilka ekosystemtjänster som finns på platsen idag och bedömt hur de kan komma att påverkas av planförslaget. En bedömning har också gjorts av vilka ekosystemtjänster som planförslaget förväntas förstärka eller tillskapa.

Marken inom planområdet består av jordbruksmark som sedan 1950-talet är planlagt för park- och planteringsändamål. Marken har inte brukats för odling eller som åker under minst 70 år och består idag av gräsbevuxen naturmark. Marken har en potential för att bidra till ekosystemtjänsten matförsörjning vilken förverkas för den del av planområdet som föreslås för bostadsbebyggelse. Naturmarken på den östra och den västra sidan av planområdet skiljer sig åt. Den östra delen är en gräsmark med sandig jord med drag av torräng, där fibblor och prästkragar finns, och den västra delen är en gräsmark med torvhaltig jord, där framför allt nässlor finns. Planområdet har därmed olika förutsättningar för floran inom de olika områdena.

Att genom planläggning säkerställa att del av grönområdet finns kvar som naturmark innebär att vegetationen inom området fortsatt kan binda koldioxid och jordmån samt att den bidrar till bättre luftkvalitet och mikroklimat. Att del av grönområdet bevaras som naturmark innebär även att befintligt växt-, djur- och insektsliv har kvar sina livsmiljöer vilket stödjer en biologisk mångfald. Grönområden bedöms också ha en positiv påverkan för människors välbefinnande och kan skapa goda vistelsemiljöer och platser för sociala möten.

Den biologiska mångfalden på den västra delen av planområdet kan förstärkas beroende på hur naturmark och dagvattenanläggning utformas och sköts. Den östra delen kommer att exploateras och stora delar av marken med sandig jord kommer därmed att försvinna. Torra sandiga marker har stor potential som habitat och artrik miljö och är ett viktigt habitat för många insekter. Förlusten av den torra, sandiga marken kan kompenseras med åtgärder på den naturyta som blir kvar.

Den öppna grönytan fördröjer vatten och innebär ett skydd mot extremväder. Den fördröjningspotential som försvinner när mark för bostadsbebyggelse hårdgörs kompenseras genom de föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärderna. Planförslaget dagvattendamm och möjlighet till översvämningssytor bedöms ha positiva effekter på ekosystemtjänsterna dagvatten- och skyfallshantering som innebär ett stärkt skydd mot extremväder. Åtgärderna innebär även positiva effekter för ekosystemtjänster som renar och reglerar vatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt elförsörjningsnät. Inom planområdet föreslås ledningar för områdets energiförsörjning förläggas inom allmän platsmark. Ny nätstation föreslås vid planområdets anslutning mot Körbärsvägen inom **E₁-Transformatorstation**.

Värme

Bostäderna föreslås ha värmeförsörjning från egen värmepump.

Fibernät

Inom planområdet föreslås ledningar för områdets fibernät förläggas inom allmän platsmark.

Vatten, spill- och dagvattenledningar

I arbetet med en dagvattenlösning har en ledningsplan tagits fram (Griab, 2025-04-23).

Nya vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar behöver anläggas för den nya bebyggelsen. Nya ledningar anordnas och förläggs främst inom den planerade allmänna platsen, det vill säga i gatu- och parkmarken. Vissa befintliga ledningar och en ny vattenledning kommer dock ligga inom kvartersmarken. I detaljplanen finns därför prickmark och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u₁**) i planområdets nordvästra och nordöstra del, för att säkerställa plats och utrymme för ledningarna. Ledningarna ansluts till befintliga nät i Promenaden och Körbärsvägen.

Planförslaget innebär att en befintlig spillvattenledning, som i dag går tvärs igenom området där ny bostadsbebyggelse planeras, utgår. Spillvattenledningen ersätts med ny spillvattenledning som planeras inom planområdet.

Hantering av dagvatten

PM Dagvatten och skyfall för Östra Gårdsstänga 17:1, med tillhörande ritningsbilaga (illustrationsplan, underlag avrinning till magasin, höjsättningsplan, ledningsplan, sektioner) (Griab, 2025-04-23) har legat till grund för utformning av

planområdet med gator och grönområde som ska inrymma ledningar eller andra anläggningar för vatten och avlopp.

Planerad bebyggelse föreslås anslutas till kommunala dagvattenledningar. Dagvatten från det nya området leds i dagvattenledningar till planerad dagvattenanläggning inom naturmarken där det fördröjs innan det leds vidare till allmänt dagvattendike norr om planområdet.

Dagvattenanläggningen inom naturmarken ska utformas som en öppen, nedsänkt gräsyta med en fördröjningsvolym på 400 m³. Dagvattenmagasinet kommer att ägas och driftas av VA SYD. Promenadstråket, norr om planområdet, kan nyttjas som serviceväg.

Beräkningen av vilken fördröjningsvolym som behövs är gjord utifrån ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25. Begreppet klimatfaktor beskriver Boverket enligt nedan:

Ett värde som används för att beräkna hur klimatförändringar väntas inverka på exempelvis nederbörds mängden. Klimatfaktorn avser en viss tidpunkt i framtiden, och har beräknats utifrån ett eller flera scenarier för framtida klimat.

Genom att multiplicera nederbörds mängden under dagens förhållanden med klimatfaktorn beräknas hur stor den framtida nederbörds mängden väntas bli enligt använt klimatscenario.

Genom flödesreglering ska den mängd vatten som släpps på dagvattendiket invid Promenaden vara detsamma som innan detaljplanens genomförande. Det maximala utflödet av dagvatten från planområdet är 1,5 liter per sekund och hektar (upp till ett 10-årsregn). Detaljplanen bidrar därför inte till ett ökat flöde av dagvatten till det befintliga diket.



Illustrationsplan över dagvattenanläggning och översvämningssyta (Griab, 2025-04-23). Dagvattenanläggning som rymmer en fördröjningsvolym på 400 m³. Släntkrönet runt magasinet är placerat 0,5 meter över maximal vattenyta. Vid kraftigare regn än det dimensionerande, kommer magasinet att fyllas helt, vilket innebär att ytterligare 550 m³ kommer att kunna fördröjas i magasinet.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt de krav som Mellanskånes Renhållningsaktiebolag (MERAB) har gällande avfallshantering. Fastighetsägarna svarar för hanteringen av eget avfall och källsortering.

Brandvattenförsörjning

Dimensioneringen av befintligt dricksvattennät och flöde innebär begränsade möjligheter att lösa brandvattenförsörjningen. Eslövs kommun, VA SYD och Räddningstjänsten Syd har inlett en dialog kring möjliga lösningar för brandvattenförsörjningen. På vilket sätt brandvattenförsörjningen kommer att säkras för ny bebyggelse fastställs längre fram i processen.

SÄKERHET OCH HÄLSA**Hantering av skyfall**

Framtagen skyfallsutredning för Flyinge (Tyréns, 2018-08-14) visar att vid skyfall leds vatten i dag från diket i planområdets nordvästra hörn in över planområdet. Den befintliga skyfallsvolymen beräknas uppgå till 980 m³. Denna volym ska efter föreslagen exploatering fortsatt rymmas inom planområdet för att inte påverka befintlig bebyggelse. I PM Dagvatten och skyfall för Östra Gårdsstånga 17:1, med tillhörande ritningsbilaga (illustrationsplan, underlag avrinning till magasin, höjdsättningsplan, ledningsplan, sektioner), (Griab, 2025-04-23) har skyfallsvolym för tillkommande bostadsexploateringen beräknats till 500 m³. Beräkningen av vilken fördröjningsvolym som behövs är gjord utifrån ett 100-årsregn med klimatkoefficient 1,25 och ett maximalt utflöde på 10 liter per sekund och hektar.

Vid skyfall behöver således en totalvolym på cirka 1500 m³ rymmas inom planområdet för att vatten från den planerade bebyggelsen och inkommande vatten utifrån ska kunna omhändertas. Ett utformningsförslag på översvämningssyta för skyfall har tagits fram, men exakt placering och utformning regleras inte i detaljplanen. I detaljplanen regleras vilken volym skyfallsvatten som ska rymmas: **fördröjning₁ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 400 m³ och plats för utjämning för skyfall med en volym av 1500 m³.**

En höjdsättningsplan, som visar en möjlig höjdsättning för att hantera skyfall, har tagits fram (Griab, 2025-04-23). Den nya bebyggelsen har höjdsatts så att inga instängda områden skapas. Området lutar från befintlig bebyggelse och västerut mot naturområdet. Den nya gatan kommer att utgöra rinnväg vid skyfall, tillsammans med parkremsan i planområdets mitt.

SOCIALA ASPEKTER**Tillgänglighet**

Vid utarbetande av detaljplanen har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ och 8 kap 9 § PBL i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Trygghet

Detaljplanen har utvärderats med hjälp av Eslövs kommuns checklista för trygghet som är baserad på verktyget BoTryggt2030 framtaget av stiftelsen Tryggare Sverige.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en tidigare obebyggd yta omvandlas till bostadsområde och naturområde. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, eftersom människor kommer att vistas i området både dagtid och nattetid. De nya bostäderna bedöms bidra till ökad trygghet i närområdet eftersom det ansluter till och förbättrar befintliga rörelsemönster på platsen.

Naturområdet med vistelse- och promenadmöjligheter kan vara en mötesplats som skapar sociala värden i området vilket därmed leder till ökad trygghet. Omkringliggande bostäder bedöms ha viss uppsikt över naturområdet vilket kan öka tryggheten för de som vistas där.

Gatuslingan som löper genom hela bostadsområdet kommer att vara överblickbar för bostäderna längst med gatan. Gatans centrala läge inom planområdet bidrar till en trygghetskänsla för de som rör sig på gatan.

Barnrättslagen

Barns rättigheter ska beaktas vid kommunala beslut och under arbetet med planförslaget har frågor i Barnchecklista för Eslövs kommun (framtagen av Kultur och Fritidsförvaltningen) bedömts.

Ett genomförande av detaljplanen påverkar barn och unga eftersom de förväntas bli boende i det föreslagna bostadsområdet. Utformningen av bostads- och naturområdet utgår ifrån att skapa en god boendemiljö för alla åldrar inklusive barn. Inom bostadsområdet finns möjlighet att uppföra lekytor och det intilliggande naturområdet bedöms också vara en tillgång för barn och unga med vistelsekvalitéer. Närheten till förskola, skola och idrottshall, som ligger norr om planområdet, bedöms gynna barnen och deras självständighet.

Barn vistas redan idag inom naturområdet som finns inom planområdet. Naturområdets yta kommer att minska, vilket kan påverka barnen negativt, men planens genomförande kan också bidra till att kvarvarande grönområde blir mer lättillgängligt genom nya gångstråk och tryggare genom att fler människor vistas i och i närheten till naturområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 28 000 m² stort och ansluter till Tulpanvägen och Körbärsvägen. Planområdet omfattar fastigheten Östra Gårdstånga 17:1 som är i privat ägo och del av Östra Gårdstånga 19:1 som ägs av Eslövs kommun.

Plansituation

För fastigheten Östra Gårdstånga 17:1 och berörd del av Östra Gårdstånga 19:1 gäller detaljplanerna F1 (antagen år 1959) och F2 (antagen år 1965). Området är i gällande detaljplaner planlagt som allmän plats, park respektive allmän plats, park eller plantering.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Gällande detaljplan som reglerar markanvändningen till park eller plantering är inte genomförd. Planområdet är obebyggt och består av öppen naturmark.

Planområdet angränsar till bebyggelseområde med enbostadshus och ligger intill ett naturområde. Bebyggelsen är småskalig och utformningen av husen är varierad. Intill planområdet löper ett promenadstråk. Strax norr om planområdet finns förskola, skola och idrottshall.



Fotografi över del av planområdet, vy från planområdets östra del.

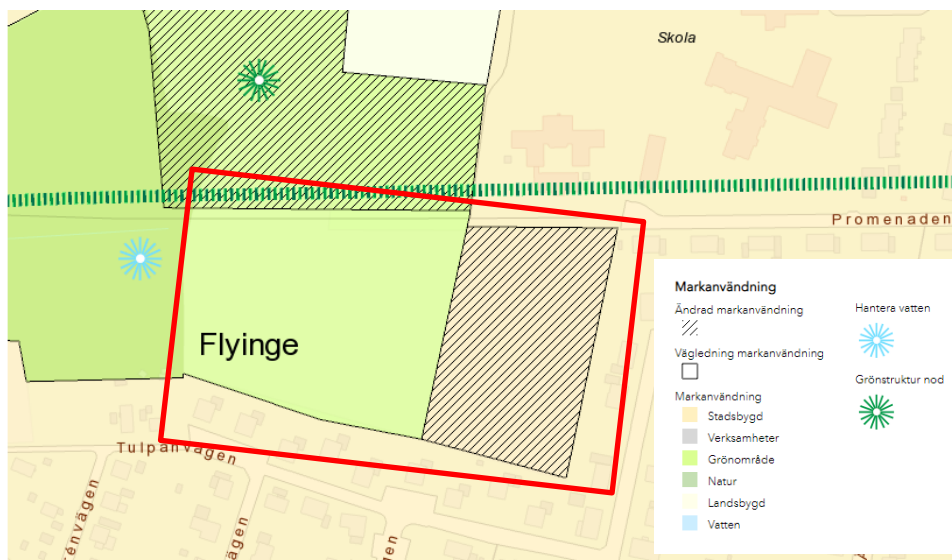
Historik

Innan marken planlades för park- och planteringsändamål på 50- och 60-talet användes den som jordbruksmark. Enligt en historisk karta från 1830 har stora delar av planområdet utgjorts av en torvmosse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan, Översiktsplan Eslöv 2035, antagen 2018. Inom planområdet anges i översiktsplanen markanvändningen grönområde i den västra delen och stadsbygd i den östra delen. Den västra delen av fastigheten har i översiktsplanen även pekats ut som lämplig för dagvattenåtgärder.



Urklipp från översiktsplan och teckenförklaring (2018) med planområdet ungefärligt markerat med rött.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska bebyggelsemiljöer

I planområdets närhet finns inga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer.

Arkeologi/Fornlämningar

Skånearkeologi (2021-06-07) har utfört en arkeologisk utredning. Vid utredningen påträffades enstaka spridda anläggningar i form av rester av härdar och stolphål samt enstaka diken. Ett enstaka fynd av slaggklump påträffades. Då endast spridda arkeologiska lämningar påträffades inom området bedöms inga ytterligare antikvariska åtgärder motiverade.

SERVICE

Intill planområdet finns förskola, skola, bibliotek och idrottshall. I Flyinge finns en obemannad mataffär och ett antal restauranger.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger intill det befintliga gång- och cykelnätet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 350 meter från planområdet. Från hållplatsen går under vardagar regionbusslinje 175 som trafikerar Flyinge - Södra Sandby - Dalby - Malmö, vissa avgångar går även till/från Eslöv. Från Gårdstånga trafikplats, cirka 4 kilometer från planområdet, finns busslinje mot Malmö och Lund.

Biltrafik

Planområdet ligger centralt i Flyinge och marken är sedan tidigare obebyggd. Inga gator finns inom planområdet. Intill planområdet ligger Körsbärsvägen som ansluter till Holmbyvägen, väg 104 som går vidare till Eslöv, Kävlinge och Lund.

Parkering

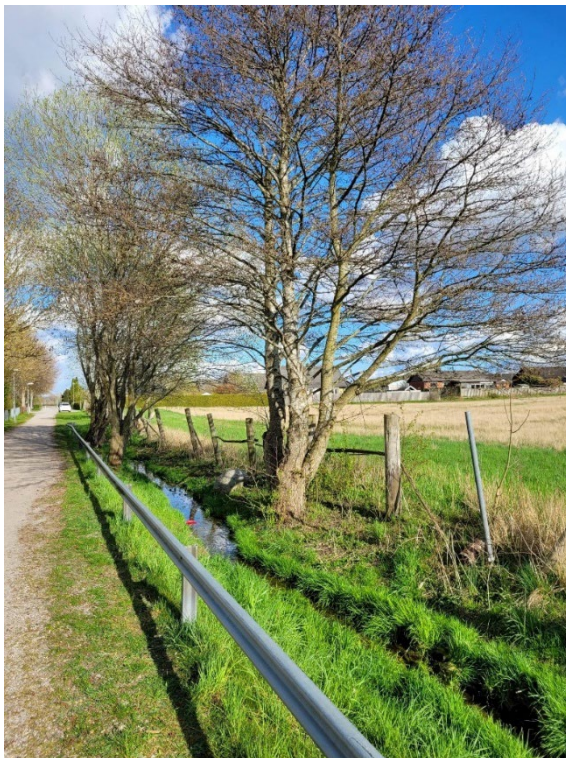
Planområdet är inte bebyggt och det finns inga parkeringsplatser. I det intilliggande bostadsområdet sker parkering främst på egen fastighet och till viss del på gatumark.

NATUR**Natur, park och rekreation**

Planområdet består av öppen naturmark, där den östra delen är en gräsmark med drag av torräng och den västra delen en gräsmark med fuktgynnade växter. I området finns mindre bestånd av träd och en del sly.

Väster om och intill planområdet finns en alsumpskog. Skogen är en högvuxen äldre alskog med inslag av mindre skogskärr innehållande vattenytor och gläntor. Inom skogsområdet finns en promenadväg som löper vidare ut ur skogen och längs med planområdets norra kant. Alsumpskogen har ett högt naturvärde och en hög artrikedom. Skogsområdet används som plats för rekreation för gående på promenadstigen och som plats för lek för barn.

I det intilliggande bostadsområdet, öster om planområdet, finns en grönyta med lekplats och utegym. Ytan har till viss del funktionen av en kvarterspark och mötesplats. Norr om planområdet finns ett dike som löper längs med huvuddelen av Promenaden. Vid diket finns uppvuxna träd, bland annat alträd.



*Vy från Promenaden mot öster.
Intill planområdet vid diket
finns uppväxta träd.*

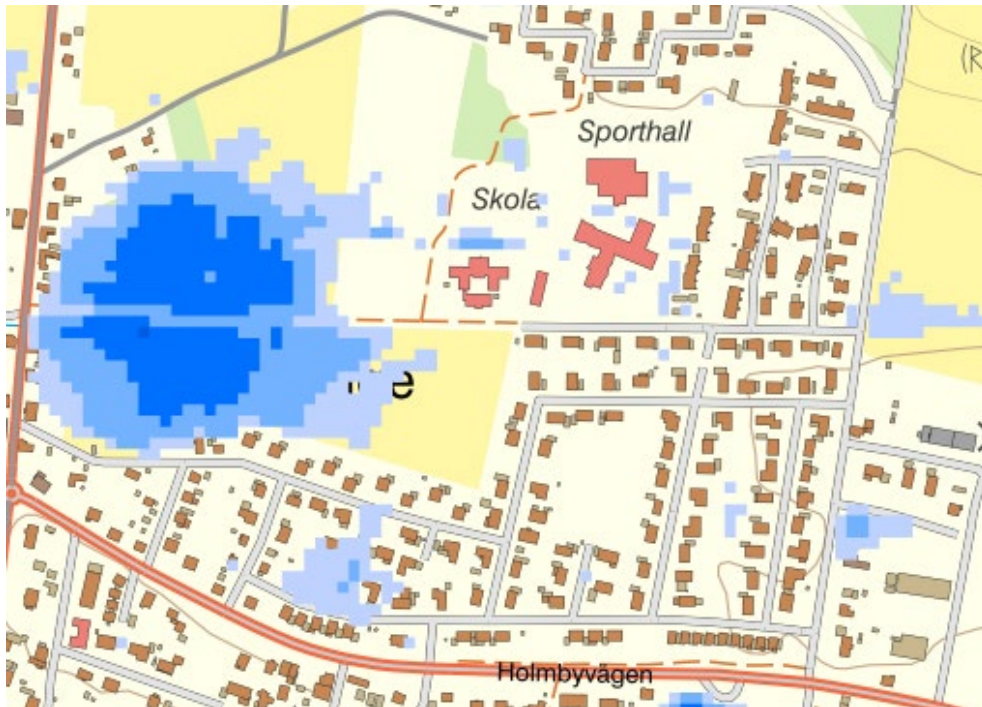
Biotopskyddad mark

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka biotopskyddade områden.

Intill planområdets norra gräns finns ett dike, marken inom planområdet är klassad som jordbruksmark. Eftersom skyddet för biotopskyddade objekt i jordbruksmark upphör när marken aktivt har börjat användas för annat ändamål bedöms inte diket omfattas av biotopskydd. Bedömningen baseras på att marken inom planområdet inte har använts för odling eller som åker under minst 70 år utan har brukats som ett grönområde för rekreation och lek. Marken inom planområdet har sedan 1950-talet varit planlagd för parkändamål.

Topografi

Planområdet sluttar ner mot väst. Från cirka 23 meter över nollplanet vid Körsbärsvägen ner till cirka 20 meter över nollplanet vid Alsumpskogen i väst. Alsumpskogen utgör en större lågpunkt som delvis ligger inom planområdet.



Lågpunktskartering som visar en större lågpunkt i västra delen av planområdet och väster om planområdet i Alsumpskogen. (Vatten och Klimat-kartan, Länsstyrelsen Skåne, hämtad 2022-08-31).

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har genomförts av Geoexperten (2012-04-12). Jordlagren i den östra delen av planområdet utgörs av matjordhaltig sand och matjord. I den västra delen av planområdet utgörs ytjorden av torvhaltig matjord eller torv. Under matjorden och torven följer sand, i nordost underlagras sanden av morän och i den västra delen förekommer det skikt av torv och dy samt träbitar i den övre delen av sanden.

Vid den geotekniska undersökningen har även grundvattenytan mätts in i tio borrhål. Vattenytan mättes på mellan 2,9 meters djup (i den sydöstra delen av planområdet) till 0,4 meters djup i den västra delen.

Markföroreningar

Den miljötekniska markundersökning som har genomförts av Miljöfirman (2020-08-25) visar att marken inom planområdet uppfyller kraven för känslig markanvändning.

Markradon

Marken inom planområdet klassas som normalradonmark.

Luftföroreningar

Enligt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Flyinge kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**EI**

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät, som tillhör Skånska Energi AB, under förutsättning att en ny nätstation tillkommer inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Marken är obebyggd naturmark och dagvatten infiltreras inom fastigheten.

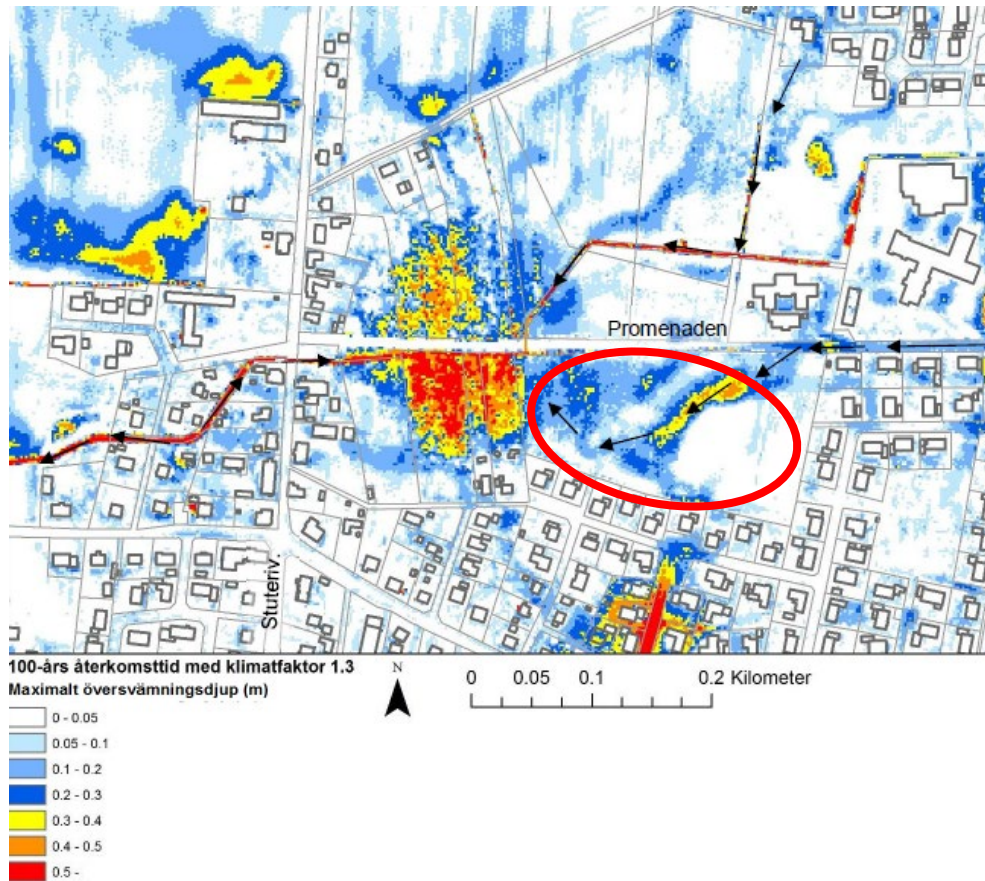
Diket som ligger norr om planområdet, längs med huvuddelen av Promenaden, är delvis VA SYDs dagvattenanläggning och delvis ett dagvattenavledningsföretag (DVAF 86). Flödeskravet för dagvattenavledningsföretaget är 1,5 l/s och hektar. En breddning av diket har skett för att förbättra dagvattenhanteringen.

Planområdet ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde. Vattenförekomsten ”Kävlingeån-Bråån-Ålabäcken” uppnår inte tillfredsställande status vad gäller ekologisk och kemisk status. Den främsta anledningen till detta är övergödning från omkringliggande jordbrukslandskap samt utsläpp från reningsverk och enskilda avlopp. Orsaken till att den kemiska statusen inte är god är en sammanvägd bedömning av förorenade ämnen i vattnet. Målet är att Kävlingeån ska ha en god ekologisk status år 2027.

Skyfall

En skyfallsanalys har genomförts för hela Flyinge (Tyréns 2018-09-14).

Skyfallsanalysen beräknar var vatten ansamlas vid extrema regn med en statistisk återkomsttid på 100 år och klimatfaktor 1,3. Skyfallsanalysen ska utgöra grunden för planering av dagvattenåtgärder i Flyinge. Beräkningen visar att markavrinning sker från nordöst och rinner till en lågpunkt som delvis ligger i planområdets västra delar. Väster om planområdet ligger en alsumpskog som utgör en större lågpunkt.



Illustrationen visar max-karterat översvämningsdjup och utbredning med princip för avrinning över centrala Flyinge vid regn med 100 års återkomsttid och klimattfaktor 1,3 (Tyréns 2018-09-14). Planområdets ungefärliga läge markerat med rött.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Tillväxtavdelningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är sedan tidigare detaljplanlagt.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Påverkan på riksintresse

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra en betydande påverkan på riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och den ökade trafikmängd som planförslaget kan komma att medföra bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

Vattenkvalitet

Planförslaget innebär ändrad markanvändning från park till bostadsändamål och bedöms inte försämra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Planförslaget bedöms inte heller påverka Kävlingeåns status negativt eller försvåra uppfyllandet av målet om god ekologisk status.

Bedömningen görs utifrån att planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvattenhantering och att dagvatten från planområdet ska fördröjas och renas i dagvattenanläggning innan det släpps vidare till recipient.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Detaljplanens genomförande innebär att del av planområdet hårdgörs vilket leder till ökad avrinning från planområdet. Dagvatten från den planerade bebyggelsen avleds till det kommunala dagvattennätet, fördröjning av vattenmassor vid skyfall sker i naturmark inom planområdet. Sammanfattningsvis bedöms det inte finnas risk för att den nya bebyggelsen ska leda till ökad avrinning mot omgivande fastigheter. Planförslaget medför att översvämningssytan koncentreras i väster istället för att som i dagsläget spridas över större delar av planområdet. Befintlig och föreslagen bebyggelse ligger högre än grönområdet och bedöms därför inte påverkas negativt av utbyggnaden.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Planförslaget bedöms inte påverka den intilliggande alsumpskogen. Mark intill alsumpskogen planläggs som natur och säkerställer därmed en buffert mellan naturområdet och föreslagen bebyggelse. Planförslaget innebär att den östra delen

av naturmark övergår till kvartersmark och att en stor del av marken med sandig jord därmed försvinner. Förlusten kommer att kompenseras genom åtgärder på kvarvarande mark. Planförslagets påverkan på den biologiska mångfalden bedöms därmed som ringa. Planförslagets genomförande bedöms inte påverka befintliga träd som står intill diket vid Promenaden.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Inom planområdet finns inga kända biotopskyddsområden.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Inom fastigheten har det sedan tidigare genomförts en geoteknisk undersökning, *Markteknisk undersökningsrapport, MUR* (Geoexperten 2012-04-12). Syftet med undersökningen var att utreda markens lämplighet för bostadsbebyggelse och om det behövs särskilda åtgärder för att möjliggöra uppförandet av byggnader. Inom det markområde som föreslås bebyggas kan enbostadshus i två våningar uppföras på sedvanligt sätt. Inga särskilda åtgärder krävs.

MARKRADON

Marken är normalriskmark och byggnader ska därför utföras med radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

Miljöteknisk markundersökning (Miljöfirman 2020-08-25) visar att marken inom planområdet uppfyller riktvärden för känslig markanvändning.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Jordbruksmark

Planområdet omfattar cirka 2,8 hektar jordbruksmark av klass 7. Marken har sedan 1950-talet varit planlagd för parkändamål och har inte brukats för odling eller åker under minst 70 år. Planområdet angränsar i norr till mindre jordbruksytor som är omgivna av bostadsbebyggelse och naturmark men bedöms inte vara en del av det större sammanhängande jordbrukslandskapet norr om Flyinge. Planområdet bedöms svårt att bruka på ett effektivt sätt eftersom ytan är liten och ligger i direkt anslutning till bostadsbebyggelse.

Genomförandet av detaljplanen utgör ett väsentligt samhällsintresse eftersom detaljplanen möjliggör för nybyggnation av bostäder. Lokaliseringen kan inte lösas tillfredsställande på annan plats eftersom syftet med detaljplanen är att öka antalet bostäder i centrala Flyinge. Lokaliseringen innebär att boende inom gångavstånd kommer att få tillgång till rekreativa och värdefulla naturområden, som Flyinge ängar, Linnebjerg och Kävlingeån, samt värdefull kulturmiljö vid Flyinge kungsgård. Lokaliseringen är vidare inom pendlingsavstånd med cykel till Brunnsberg och Lund. Ett ökat antal bostäder i Flyinge är i enlighet med kommunens översiktsplan och det aktuella planområdet är utpekad i översiktsplanen som ändrad markanvändning, bostadsbebyggelse.

Den sammanlagda mängden av planerade nya bostäder i Flyinge och Gårdstånga bedöms innebära ett ökat underlag för kommersiell och offentlig service. Sammanfattningsvis bedöms planområdet som lämpligt för komplettering av redan befintlig bebyggelse.

LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att det befintliga bostadsområdet med enbostadshus utökas och tydligare knyts samman med Flyingeskolan och Flyinge idrottshall. Bebyggelse kommer att vara mer synlig från gångvägen Promenaden och från det skogsparti som gångvägen löper igenom.

ARKEOLOGI

Inga kända fornlämningar finns inom området. I det fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte innebära negativa konsekvenser för omgivningen.

TRAFIK

Kapacitetsberäkningar (Tyréns 2020-08-28) har genomförts för trafiksituationen vid prognosåret 2040 inräknat med den planerade nya bebyggelsen. Beräkningarna visar att ett genomförande av planförslaget inte leder till en försämrad kapacitet för Holmbyvägens korsningar med Roslövsvägen, Stockrosvägen, Solsickevägen och Plantskolevägen.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig teknisk infrastruktur påverkas till viss del då några befintliga VA-ledningar behöver flyttas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Trafikbullerbedömning enligt prognosår 2040 har genomförts (Tyréns 2020-08-28). Planförslaget bedöms inte leda till ökat trafikbuller i närområdet.

Risk

Planområdet ligger inte i närheten av några riskkällor.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Planförslaget bedöms bidra till god bebyggd miljö genom att förtäta på mark i anslutning till befintlig bebyggelse och genom att säkerställa naturmark i anslutning till befintligt och tillkommande bostadsområde.

Tillgång till rekreativ miljö

Planområdet ligger i direkt anslutning till naturområde och promenadvägar.

Befolkning och service

Ett genomförande av planförslaget medför ett ökat antal bostäder i Flyinge och därigenom möjlighet till ett ökat befolkningsunderlag för offentlig och kommersiell service i Flyinge. Inom Flyinge finns flera pågående detaljplanearbeten. En av planerna är för bostäder och förskola (Östra Gårdstånga 7:6 i Flyinge) i den västra delen av Flyinge. Planförslaget är omfattande och innebär en etappvis utbyggnad av bostäder i småhus och enstaka flerbostadshus. I den intilliggande byn

Gårdstånga har en detaljplan för bostäder i småhus och flerbostadshus (Gårdstånga 15:25, 15:26, 15:27, 15:28 och 15:1) fått laga kraft under år 2022.

Det sammanlagda antalet tillkommande bostäder i Flyinge och Gårdstånga bedöms bidra till ett ökat underlag för offentlig och kommersiell service i byarna.

Barnkonventionen

Enligt FN:s barnkonvention ska barnets bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra boendemiljö för barn med närhet till ett naturområde och i ett område med närhet till tätortens skolor. Bostadsområdet kopplas samman med skolområdet och utmed inplanerad gata finns utrymme för anläggandet av separata gångvägar. Ovanstående skapar förutsättningar för barns möjlighet att röra sig fritt inom området och till skolan.

Tillgänglighet

Inom det nya bostadsområdet finns inga betydande höjdskillnader som skulle kunna utgöra ett hinder för individer med nedsatt förmåga att orientera sig och röra sig inom planområdet.

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot fastighetsägarens bestridande endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal exploatör och kommunen

Kommunen ska teckna ett exploateringsavtal med exploatören, vilket är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. Exploateringsavtalet reglerar bland annat att exploatören ska överlåta allmän plats till kommunen utan ersättning. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning. Exploatören ansvarar även för att ansöka om och bekosta omprövning av gemensamhetsanläggningen Östra Gårdstånga GA:5. Exploatören bekostar eventuella flyttar av ledningar och ansvarar för förrättningskostnaderna vid omprövning/upphävning av ledningsrätter inom området.

VA SYD ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avlopp inom exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar i övrigt projektering och utbyggnad av allmän plats, inklusive system för hantering av skyfall. Fördröjningsytan för skyfall ska kunna hantera en volym av minst 1500 kubikmeter vatten. Om exploatören inte har färdigställt allmän plats samt system för hantering av skyfall ett år efter det att slutbesked för den sista bostaden inom exploateringsområdet utgår ett vite.

Övriga avtal

Avtal exploatör och VA SYD

Innan detaljplanens antagande tecknar exploatören och VA SYD ett gemensamt avtal där samordningen och ansvarsfördelningen regleras. Parterna ska genomföra separata upphandlingar för arbetena som ska utföras inom exploateringsområdet. VA Syd upphandlar och utför arbeten med utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen och exploatören upphandlar och utför samtliga övriga arbeten.

Avtal kommunen och VA SYD

Ett skötselavtal ska tecknas mellan kommunen och VA SYD, där skötsel av fördröjningsdammen regleras.

Ledningar

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören, om inget annat avtalats.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats i detaljplanen. Eftersom det i övriga delar av Flyinge är enskilt huvudmannaskap på allmän plats planläggs även allmän plats inom detta planområde med enskilt huvudmannaskap. Befintlig gemensamhetsanläggning Östra Gårdstånga GA:5 omprövas till att omfatta den allmänna platsen inom planområdet. Fastigheter som bildas inom planområdet måste vara anslutna till gemensamhetsanläggningen.

TEKNISKA FRÅGOR**Markradon**

I en markradonundersökning (år 1989) från ett område i närheten av planområdet står det att ”Redan vid små inläckage av radonhaltig jordluft (ca 1 m³/h) överskrids 70 Bq/m³ i radonhalterhalt. En grundregel är därför: Utför grundkonstruktionen omsorgsfullt och täta alla typer av genomföringar med elastisk fogmassa eller på motsvarande sätt. Från- och tilluftsventilation med små undertryck (ca 0-3 Pa) är att föredra framför frånluftsventilation.”. Hur nya byggnader ska skyddas mot markradon hanteras vidare i bygglovsskedet.

Brand-klassat utförande

Planens genomförande förutsätter brand-klassat utförande. Om bostadshus placeras närmare än 8 meter ifrån varandra kan det komma att krävas att dessa utförs i brand-klassat utförande.

Inomhusmiljö

Tilluftsventilationen bör installeras bort från trafikerad gata för att minska risken för dålig inomhusmiljö.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**Fastighetsbildningsåtgärder***Avstyckning*

Kvartersmark inom Östra Gårdstånga 17:1 kan avstyckas till mindre fastigheter, detaljplanen reglerar inte fastighetsstorlek.

Fastighetsreglering

Markområden som läggs ut som allmän plats ska överföras till kommunalägd intilliggande fastighet Östra Gårdstånga 19:1. Anledningen till överföringen är att få en enhetlig förvaltning av gatunätet och att kommunen sedan tidigare sköter grönområden åt samfällighetsföreningen i Flyinge.

Inlösenrätt enligt 6 kap. 13 § PBL gäller inte vid enskilt huvudmannaskap, utan överföring av mark till kommunal fastighet måste ske med stöd av överenskommelse.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Östra Gårdstånga 17:1 berörs av en befintlig gemensamhetsanläggning Östra Gårdstånga GA:5. Med anledning av planförslaget behöver gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning samt andelstalen omprövas i

en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning bör sammanfalla med den allmänna platsen inom planområdet.

Vid omprövning av Östra Gårdstånga GA:5 prövas ersättning enligt 41 a § AL. Bestämmelsen anger att ägaren till den fastighet som frigörs från belastning ska betala ersättning enligt ersättningsregler i FBL. Vid upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning Östra Gårdstånga GA:5 alternativt bildandet av ny gemensamhetsanläggning, prövas frågan om ersättning för markupplåtelsen vid förrättning om någon överenskommelse inte tecknas mellan exploatören och samfälligheten.

Gemensamhetsanläggningen Östra Gårdstånga GA:5 ska efter omprövningen ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsen som utgörs av väg. Kommunen sköter sedan tidigare grönområden inom gemensamhetsanläggningen och kommer att fortsätta sköta naturområdet inom planområdet.

Ledningsåtgärder

Fiberkablar tillhörande Kraftringen Fiber AB var tidigare placerade inom planområdet. Kablarna har flyttats till intilliggande vägar (Tulpanvägen och Körbärsvägen) enligt överenskommelse med fastighetsägaren.

Ledningsrätter för VA SYDs ledningar som utgår ska upphävas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Detaljplanen förutsätter lantmäteriförrättning gällande omprövning av gemensamhetsanläggning Östra Gårdstånga GA:5, ledningsrätt och fastighetsbildning inom planområdet gällande både allmän plats och kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för de ansökningar om lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen. Vid inrättande av ny ledningsrätt har ledningshavaren initiativrätt vid förrättning.

Ansökan om lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägaren och ställs till Lantmäterimyndigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Kommunledningskontoret

Sofia Svensson
Planarkitekt
Kommunledningskontoret

Anna Vindelman
Planarkitekt
Tyréns